

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Estiko Investeeringute AS

registrikood: 10164926

tänava/talu nimi, Tehase 16
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50107

telefon: +372 7371000

faks: +372 7371010

e-posti aadress: estiko@estiko.ee

veebilehe aadress: www.estiko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Muud nõuded	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalne põhivara	16
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 9 Kasutusrent	17
Lisa 10 Laenukohustused	18
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 13 Aktsiakapital	20
Lisa 14 Müügitulu	21
Lisa 15 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 16 Turustuskulud	21
Lisa 17 Üldhalduskulud	22
Lisa 18 Tööjõukulud	22
Lisa 19 Muud ärikulud	22
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	22
Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	23
Lisa 22 Intressikulud	23
Lisa 23 Seotud osapooled	23

Tegevusaruanne

Estiko Investeeringute ASi põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, üürimine ja haldamine.

Estiko Investeeringute ASi emaettevõtteks on AS Estiko, mis kuulub omakorda AS Rondam Grupp kontserni.

2013. aastal kuulusid kinnisvaraobjektidena ettevõtja põhitegevusvaldkonda:

* - sisustusele orienteeritud kaubanduskeskus Sisustus E-Kaubamaja (aadressil Tehase 16, Tartu). Keskus on antud kasutusrendile konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale OÜ E-Kaubamaja. Estiko Investeeringute AS on jätkuvalt hoone omanikfirma.

* - tootmishoonete kompleks Tehase-Teguri tänava kinnistul (Tartu). Tehase projekti suurim üürnik on AS Estiko-Plastar, kelle kasutuses on ca 85% kogu välja üüritud pinnast.

Majandustulemused:

Põhinäitajad	2013	2012	+/-
Käive	666 920	625 221	41 699
Puhaskasum	324 031	130 240	193 791
Omakapital	6 163 901	5 839 870	324 031
Brutorentaablus (brutokasum/netokäive)	45,6%	38,9%	6,7%
Ärirentaablus (äri kasum/netokäive)	29,9%	20,7%	9,2%
Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive)	48,6%	20,8%	27,8%
Omakapitali rentaablus (puhaskasum/aasta keskmine omakapital)	5,4%	2,3%	3,1%
Varade rentaablus (puhaskasum/aasta keskmised varad)	4,2%	1,3%	2,9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	19,5	0,19	19,31
Omakapitalimäär (omakapital/varad)	99,2%	64,5%	34,7%

2013. aastal oli finantstulu investeeringutelt tütarettevõtjate aktsiatesse/osadesse kokku 93 671 eurot (2012: finantstulu 2 531 eurot).

ASi Kesklinna Keskus kasumiks kujunes 2013. aastal 104 988 eurot (2011: 1 720 eurot) ja OÜ Estiko Kinnisvarahaldus kahjum oli 11 317 eurot (2012: kasum 811 eurot).

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline, nõukogu on kolmeliikmeline. Juhatusel liikmele arvestati tasu koos sotsiaalmaksuga 40 858 eurot (2012: 40 858 eurot). Nõukogu liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud (2012: ei makstud).

Arengusuunad:

Järgneval majandusaastal on planeeritud aktiivne müügitegevus eesmärgiga leida Tehase tänaval paiknevatesse vabadele üüripindadele uusi üürnikke.

Prioriteetsete tegevuste plaanis on esikohal nii Tehase tänaval paiknevate üürnike kui ka Sisustus E-Kaubamaja üürnike rahulolu suurendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	930 353	40 365	
Nõuded ja ettemaksed	16 842	341 745	2
Kokku käibevara	947 195	382 110	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 021 325	1 927 654	4
Nõuded ja ettemaksed	0	3 301 128	2
Kinnisvarainvesteeringud	3 233 672	3 438 385	6
Materiaalne põhivara	10 284	9 185	7
Immateriaalne põhivara	0	26	8
Kokku põhivara	5 265 281	8 676 378	
Kokku varad	6 212 476	9 058 488	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 932 839	10
Võlad ja ettemaksed	48 575	49 255	11
Kokku lühiajalised kohustused	48 575	1 982 094	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 236 524	10
Kokku pikaajalised kohustused	0	1 236 524	
Kokku kohustused	48 575	3 218 618	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	2 875 950	2 875 950	13
Kohustuslik reservkapital	193 831	181 126	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 770 089	2 652 554	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	324 031	130 240	
Kokku omakapital	6 163 901	5 839 870	
Kokku kohustused ja omakapital	6 212 476	9 058 488	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	666 920	625 221	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-362 771	-381 980	15
Brutokasum (-kahjum)	304 149	243 241	
Turustuskulud	-9 771	-5 844	16
Üldhalduskulud	-94 655	-107 633	17
Muud äritulud	30	173	
Muud ärikulud	-15	-610	
Ärikasum (kahjum)	199 738	129 327	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	93 671	2 531	20
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	82 064	121 395	21
Intressikulud	-51 442	-123 013	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	324 031	130 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	324 031	130 240	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	1 312 579	1 221 203	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-769 925	-697 218	
Väljamaksed töötajatele	-31 846	-33 281	
Muud rahavood äritegevusest	-35 022	-44 255	
Kokku rahavood äritegevusest	475 786	446 449	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 910	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-48 887	-92 282	
Antud laenude tagasimaksed	3 120 643	117 141	5
Laekunud intressid	272 588	119 841	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 342 434	144 700	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 169 363	-2 215 709	10
Makstud intressid	-54 534	-119 693	
Muud laekumised finantseerimistegevusest	295 665	0	23
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-295 665	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 928 232	-2 631 067	
Kokku rahavood	889 988	-2 039 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40 365	2 080 283	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	889 988	-2 039 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	930 353	40 365	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 875 950	181 126	2 652 554	5 709 630
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	130 240	130 240
31.12.2012	2 875 950	181 126	2 782 794	5 839 870
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	324 031	324 031
Muutused reservides	0	12 705	-12 705	0
31.12.2013	2 875 950	193 831	3 094 120	6 163 901

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Estiko Investeeringute ASi 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr 2 ning rahavoogude aruanne on esitatud otsemeetodil.

Estiko Investeeringute AS ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema aktsiatest kuuluvad emaettevõttele AS Estiko, mille emaettevõtte AS Rondam Grupp koostab ja avalikustab konsolideeritud auditeeritud aastaaruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena on kajastatud kassas olevat sularaha, raha pankade arveldusarvetel ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osulust omandatud tütarettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade väärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes turustuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtja hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavad amortisatsioonimäärade vahemikud on järgmised:

- Ehitised: 3-5%
- Rajatised: 3-33%
- Masinad ja seadmed: 3-30%
- Muu inventar: 3-33%.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ja kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 10-50%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega otseselt seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Arendusväljaminekud 20%
- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 20-33%

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Rendid

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimisnormidest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Kommunaaftenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad kommunaaftenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele. Estiko Investeeringute AS-i seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) tütarettevõtted;
- c) emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju Estiko Investeeringute AS-i äriolukordadele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või

teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 663	11 663	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 458	4 458	0	0	
Muud nõuded	721	721	0	0	5
Laenunõuded	0	0	0	0	
Intressinõuded	0	0	0	0	
Viitlaekumised	721	721	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 842	16 842	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 854	21 854	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 796	7 796	0	0	
Muud nõuded	3 613 223	312 095	3 301 128	0	5
Laenunõuded	3 416 308	295 665	3 120 643	0	
Intressinõuded	190 524	10 039	180 485	0	
Viitlaekumised	6 391	6 391	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 642 873	341 745	3 301 128	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	634	0	624
Sotsiaalmaks	0	1 162	0	1 147
Kohustuslik kogumispension	0	61	0	60
Töötuskindlustusmaksed	0	19	0	26
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 876	0	1 857

Konsolideerimisgrupi ettevõtjatest on moodustatud käibemaksugrupp (vt lisa 23). Käibemaksugrupi liikmetel on ühine käibemaksunumber ja nende tegevuse kohta esitatakse üks (summeeritud) käibedeklaratsioon. Maksuarvestuses muutuvad käibemaksugrupi liikmete omavahelised tehingud olematuteks, sest neid käibemaksuga ei maksustata ja deklaratsioonis ei kajastata.

Grupi esindusisikuks on AS Estiko. Esindusisik on käibemaksugrupi liige, kes suhtleb Maksu- ja Tolliametiga, esitab oma nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enamikst käibemaksusumma.

Käibemaksugrupi moodustamisest alates näitab Estiko Investeeringute AS käibemaksukohustust kohustusena emaettevõtjale (vt lisa 23), seetõttu maksude lisas enam kohustust ei kajastu.

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10240478	Kesklinna Keskus AS	Eesti	kinnisvara üürile andmine ja haldus	100	100
11106552	Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	Eesti	kinnisvara haldus	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Kesklinna Keskus AS	1 771 816	104 988	1 876 804
Estiko Kinnisvarahaldus OÜ	155 838	-11 317	144 521
Kokku	1 927 654	93 671	2 021 325

2012. aasta võrdlusandmed:

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon seisuga 31.12.2012:

1. Kesklinna Keskus AS kasum kapitaliosaluse meetodil oli 1 720 eurot ning emaettevõtja investeering tütaretevõtjasse 1 771 816 eurot.
2. Estiko Kinnisvarahaldus OÜ kasum kapitaliosaluse meetodil oli 811 eurot ning emaettevõtja investeering tütaretevõtjasse 155 838 eurot.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	0	0	0	0				
Intressinõuded	0	0	0	0				
Viitlaekumised	721	721	0	0				
Kokku muud nõuded	721	721	0	0	2			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	3 416 308	295 665	3 120 643	0				
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjale	2 684 289	0	2 684 289	0	4%	EUR	31.05.2021	
Laen konsolideerimisgrupi ettevõtjale	436 354	0	436 354		3%	EUR	31.12.2014	
Sisemine arvelduskrediit konsolideerimisgrupi ettevõtjale	295 665	295 665	0	0	3%	EUR	2013	
Intressinõuded	190 524	10 039	180 485	0				
Viitlaekumised	6 391	6 391	0	0				
Muud nõuded	6 391	6 391	0	0				
Kokku muud nõuded	3 613 223	312 095	3 301 128	0				2

2012.a võrdlusandmed:

1. Estiko Investeeringute AS on andnud konsolideerimisgruppi kuuluvale ettevõtjale AS Tasku Keskus pikaajalist laenu 2 684 289 eurot Tasku moe- ja vabaajakeskuse ehituse finantseerimiseks. Laenusumma tagastamise lõpptähtaeg on 31.05.2021.aasta. Laenulepingu intressimäär on 4% aastas. Laenusaja on 2013. aastal vabastatud laenu põhiosa tasumisest.
2. Laenuleping ASiga Tasku Keskus laenusummas 436 354 eurot, intressimääraga 3% aastas. Laenusaja on 2013. aastal vabastatud laenu põhiosa tasumisest. Laenusumma tagastamise lõpptähtpäev on 31.12.2014.a.
3. Konsolideerimisgrupi ettevõtjale on avatud kontsernikontol sisemine arvelduskrediit. Seisuga 31.12.12 kasutab konsolideerimisgrupi ettevõtte Estiko Investeeringute ASi rahalisi vahendeid summas 295 665 eurot (vt lisa 23).

2013.aastal nõudeid alla ei hinnatud (2012: nõudeid alla hinnatud summas 126 eurot).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	281 701	6 303 342	6 585 043
Akumuleeritud kulum	0	-2 963 481	-2 963 481
Jääkmaksumus	281 701	3 339 861	3 621 562
Ostud ja parendused	0	90 437	90 437
Amortisatsioonikulu	0	-273 005	-273 005
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-609	-609
31.12.2012			
Soetusmaksumus	281 701	6 382 338	6 664 039
Akumuleeritud kulum	0	-3 225 654	-3 225 654
Jääkmaksumus	281 701	3 156 684	3 438 385
Ostud ja parendused	0	49 421	49 421
Amortisatsioonikulu	0	-254 134	-254 134
31.12.2013			
Soetusmaksumus	281 701	6 431 759	6 713 460
Akumuleeritud kulum	0	-3 479 788	-3 479 788
Jääkmaksumus	281 701	2 951 971	3 233 672

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	583 450	554 832
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	68 039	67 671

Estiko Investeeringute AS ei ole kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, kuna juhtkonna hinnangul ei ole võimalik kinnisvarainvesteeringuid hinnata usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega.

Kuna ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul puudub aktiivne turg, siis on ettevõtte juhtkond viinud läbi kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse testi diskonteeritud rahavoogude meetodil. Saadud tulemus on ligilähedane kinnisvarainvesteeringu bilansilisele jääkmaksumusele, mistõttu kinnisvarainvesteeringute õiglases väärtuses kajastamine ei omaks lisaväärtust aruande kvaliteedile.

Kinnisvarainvesteeringu kaetava väärtuse leidmisel prognoositi viie aasta rahavood. Üüritulu leidmisel arvestati üürihinna iga-aastase kasvuga. Potentsiaalse üüritulu leidmisel arvestati ka võimalike vabade pindadega. Tegevuskulude (omaniku kanda jäävate kulude) prognoosimisel arvestati samuti kulude kasvuga.

2013. aasta olulisemad investeeringud:

1. Sisustus E-Kaubamaja üüripindade siseviimistlus summas 30 129 eurot.
2. Sisustus E-Kaubamaja tehnosüsteemid summas 1 750 eurot.
3. Tootmishoone Tehase 16B sisetarindite ehitustööd summas 10 339 eurot.
4. Hoone Tehase 16C üüripinna siseviimistlus summas 2 579 eurot.
5. Hoone Teguri 28A avatäited summas 2 501 eurot.
6. Tehase territooriumi asfaltteerimistööd summas 2 123 eurot.

2012. aasta olulisemad investeeringud:

1. Sisustus E-Kaubamaja üüripindade siseviimistlus summas 28 336 eurot.
2. Sisustus E-Kaubamaja tehnosüsteemid ja väliinventar summas 13 741 eurot.
3. Tootmishoone Tehase 16B katusekõrgenduse ehitustööd summas 45 110 eurot.
4. Hoone Teguri 28A katusetööd summas 3 250 eurot.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud kontserni kohustuste tagatiseks (lisa 10).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	13 799	19 395	33 194
Akumuleeritud kulum	-5 440	-17 255	-22 695
Jääkmaksumus	8 359	2 140	10 499
Amortisatsioonikulu	-872	-442	-1 314
31.12.2012			
Soetusmaksumus	13 799	19 395	33 194
Akumuleeritud kulum	-6 312	-17 697	-24 009
Jääkmaksumus	7 487	1 698	9 185
Ostud ja parendused	677	1 910	2 587
Amortisatsioonikulu	-872	-616	-1 488
31.12.2013			
Soetusmaksumus	14 476	21 305	35 781
Akumuleeritud kulum	-7 184	-18 313	-25 497
Jääkmaksumus	7 292	2 992	10 284

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	14 226	14 226
Akumuleeritud kulum	-14 162	-14 162
Jääkmaksumus	64	64
Amortisatsioonikulu	-38	-38
31.12.2012		
Soetusmaksumus	14 226	14 226
Akumuleeritud kulum	-14 200	-14 200
Jääkmaksumus	26	26
Amortisatsioonikulu	-26	-26
31.12.2013		
Soetusmaksumus	14 226	14 226
Akumuleeritud kulum	-14 226	-14 226
Jääkmaksumus	0	0

Immateriaalse põhivarana kajastatakse kinnisvara haldussüsteemi „Elkis“. Haldusprogrammi litsents on omandatud 30 hoonele.

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	583 450	554 832
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	594 768	433 061
1-5 aasta jooksul	108 064	216 271

Estiko Investeeringute ASi kaubandus-, tootmis- ja büroopinnad on välja renditud kasutusrendi tingimustel. Keskmiselt on lepingute tähtajad 5 - 10 aastat. Lepingute kohaselt on üürnikul õigus üürileping lõpetada peale kolmekuulise etteteatamise tähtaja möödumist.

Konsolideerimisgrupi ettevõtjaga AS Estiko-Plastar on sõlmitud mittekatestatav üürileping büroo-, tootmis- ja laohoonete kasutamiseks.

Lepingu lõpptähtpäev on 31. detsember 2013.a.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	27 519	38 347
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	2 113	3 196

Estiko Investeeringute AS on võtnud kasutusrendile sõiduautod. Sõiduautode rendilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga. Lepingu kohaselt on õigus rendilepingud lõpetada ühekuulise etteteatamise tähtajaga.

Rendile võetud vara võib anda allrendile konsolideerimisgrupi ettevõtjatele. 2013. aastal on antud tütarettevõtjale allrendile üks sõiduauto.

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen UniCredit Bank AS Eesti filiaal	0	0	0	0	-	-	-
Laenukohustus emaettevõtjale	0	0	0	0	-	-	-
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0			
Laenukohustused kokku	0	0	0	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen UniCredit Bank AS Eesti filiaal	1 932 839	1 932 839	0	0	6-kuu Euribor + 2,65%	EUR	20.05.2013
Laenukohustus emaettevõtjale	1 236 524	0	1 236 524	0	3%	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	3 169 363	1 932 839	1 236 524	0			
Laenukohustused kokku	3 169 363	1 932 839	1 236 524	0			

2012.a võrdlusandmed:

- Laenukohustus AS Unicredit Bank Eesti filiaalile, laenujääk 1 932 839 eurot. Laenulepingu intressimäär on 6-kuu Euribor + fikseeritud intressimarginaal 2,65%. Laenu tagastamise lõpptähtpäev on 20. mai 2013.a. Laenukohustuse tagamiseks oli seatud ühishüpoteek kinnistutele Tehase 16A ja Tehase 16B hüpoteegisummas 3 600 015 eurot.
- Laenukohustus emaettevõtjale AS Estiko laenusummas 1 236 524 eurot, intressimäär 3% aastast laenu põhiosa jäägilt.

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2013 järgmised pandi-, garantii- ja käenduslepingud:

- Hüpoteek kinnistule Tähe 96/Tehase 14 hüpoteegisummas 287 602 eurot, intressimääraga 20% aastast ja kõrvalnõuete suurusega 258 842 eurot AS Swedbank kasuks.

2. Hüpoteek kinnistule Tehase 16 hüpoteegisummas 191 735 eurot, intressimääraga 15% aastas ja kõrvalnõuete suurusel 19 173 eurot AS Swedbank kasuks.
3. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 1 917 349 eurot AS Swedbank kasuks.
4. Ühishüpoteek kinnistutele Tähe 96/Tehase 14, Tehase 16 hüpoteegisummas 34 256 644 eurot AS Swedbank kasuks (tagatis AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule).
5. Ühishüpoteek kinnistutele Tehase 16, Tähe tn 96/Tehase tn 14 hüpoteegisummas 3 738 831 eurot AS Swedbank kasuks.
6. Hüpoteek kinnistule Tehase 18 hüpoteegisummas 95 867 eurot AS Swedbank kasuks. Lisaks on seatud hüpoteegiga tagatud Estiko Investeeringute AS, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja AS Estiko-Plastar võlaõiguslikest lepingutest ja nende lisadest tulenevad nõuded AS Swedbank kasuks.

Ülalloetletud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2012.a.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35 725	35 725	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 786	4 786	0	0	
Maksuvõlad	1 876	1 876	0	0	3
Muud võlad	1 056	1 056	0	0	
Muud viitvõlad	1 056	1 056	0	0	
Saadud ettemaksed	5 132	5 132	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	48 575	48 575	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 448	34 448	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 765	4 765	0	0	
Maksuvõlad	1 857	1 857	0	0	3
Muud võlad	4 139	4 139	0	0	
Intressivõlad	3 091	3 091	0	0	
Muud viitvõlad	1 048	1 048	0	0	
Saadud ettemaksed	4 046	4 046	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 255	49 255	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2013 järgmised käendused ja tagatised:

1. Estiko Investeeringute AS käendus AS Tasku Keskus ja AS Station Hotel ühislaenule, laenujääk 28 436 970 eurot (2012: laenujääk 28 236 159 eurot).

Estiko Investeeringute AS juhtkonna hinnangul ei kaasne Estiko Investeeringute ASi poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni kuue aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	2 875 950	2 875 950
Aktsiate arv (tk)	4 500	4 500
Aktsiate nimiväärtus	639.10	639.10

Põhikirja kohaselt on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 2 875 950 eurot ning aktsionäride üldkoosoleku otsusega võib ilma põhikirja muutmata aktsiakapitali suurendada kuni 11 503 800 euroni.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2013 moodustas 3 094 120 (31. detsember 2012: 2 782 794) eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 444 355 eurot (31. detsembril 2012: 2 198 407 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 649 765 eurot (31. detsembril 2012: 584 387 eurot).

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	666 920	625 221
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	666 920	625 221
Kokku müügitulu	666 920	625 221
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	583 450	554 832
Kommunaal- ja haldusteenused	82 966	68 816
Muud teenused	504	1 573
Kokku müügitulu	666 920	625 221

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	41	14	
Tööjõukulud	6 387	9 212	18
Amortisatsioonikulu	255 394	274 091	6,7
Kinnisvara haldamiskulud	100 949	98 663	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	362 771	381 980	

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	5	381
Reklaamikulud	466	843
Juhtimiskulud	9 300	4 620
Kokku turustuskulud	9 771	5 844

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Transpordikulud	32 593	46 582	
Mitmesugused bürookulud	4 426	6 876	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	126	
Tööjõukulud	46 514	46 305	18
Amortisatsioonikulu	254	266	7,8
Juhtimiskulud	10 868	7 478	
Kokku üldhalduskulud	94 655	107 633	

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Palgakulu	39 707	41 584	
Sotsiaalmaksud	13 194	13 831	
Muud	0	102	
Kokku tööjõukulud	52 901	55 517	15,17
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3	

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	13	1
Kahjum kinnisvarainvesteeringute mahakandmisest	0	609
Muud	2	0
Kokku muud ärikulud	15	610

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud tütaretevõtjate aktsiatelt ja osadelt	93 671	2 531
Tütaretevõtjate kasum/kahjum kapitaliosaluse meetodil	93 671	2 531
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	93 671	2 531

Täiendav informatsioon tütaretevõtjate kohta on toodud lisas 4.

Lisa 21 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	82 064	121 395
Intressitulu laenudelt	82 059	121 209
Muud intressitulud	5	186
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	82 064	121 395

Lisa 22 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	51 442	123 013
Kokku intressikulud	51 442	123 013

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Estiko AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Rondam Grupp
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	41	9 541	539	1 239 639
Tütarettevõtjad	1 003	9 288	2 142	12 384
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 414	3 934	3 611 947	2 631
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	651	0	12 522	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	453	0	1 221	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	494 980	1 314	0	0	0	1 236 524
Tütarettevõtjad	5 803	47 110	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 964	1 017 212	0	3 416 308	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	61	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 144	24 714	0	0	0	0
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	
Emaettevõtja	428 299	4 724	0	0	0	0
Tütarettevõtjad	10 791	53 201	0	117 141	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	29 971	989 856	295 665	0	2 000 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	887	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 735	22 751	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	40 858	40 858

Estiko Investeeringute AS kuulub ühisesse käibemaksugruppi järgmiste kontserniettevõtjatega: AS Rondam Grupp, AS Estiko, AS Emajõe Ärikeskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel, AS Kesklinna Keskus ja OÜ E-Kaubamaja. Käibemaksugrupi esindusisikuks on AS Estiko, kes esitab enda nimel kogu grupi tegevuse kohta deklaratsioone ja aruandeid ning kellele tagastatakse enammakstud käibemaksusumma (täiendav info lisas 3). Estiko Investeeringute ASil ei teki käibemaksukohustust Maksu- ja Tolliametile, vaid grupi esindusisikule.

Estiko Investeeringute ASi arvelduskonto ASis Swedbank kuulub AS Estiko kontsernikonto koosseisu. Lisaks Estiko Investeeringute ASile kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel AS Estiko-Plastar, AS Emajõe Ärikeskus, AS Kesklinna Keskus, AS Tasku Keskus, AS Station Hotel ja OÜ Dorpat. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Kontsernikonto võimaldab konsolideerimisgrupi ettevõtjatele anda kontsernikonto rahaliste vahendite piires sisemist arvelduskrediiti. Seisuga 31.12.13 Estiko Investeeringute AS rahalisi vahendeid ei kasutatud (2012: nõue kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamise eest 295 665 eurot).

Ettevõtte nõukogu liikmetele aruandeaastal tasusid ega muid soodustusi arvestatud ei ole (2012: ei ole).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.02.2014

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIN TAMMVERE	Juhatuse liige	18.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Estiko Investeeringute AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Estiko Investeeringute AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 25, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Estiko Investeeringute AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Roland Kaurov

Vandeaudiitori number 389

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas 8, Tartu

18. veebruar 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Estiko Investeeringute AS (registrikood: 10164926) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROLAND KAUROV	Vandeaudiitor	18.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 770 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	324 031
Kokku	3 094 120
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	16 204
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 077 916
Kokku	3 094 120

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 770 089
Aruandeaasta kasum (kahjum)	324 031
Kokku	3 094 120
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	16 204
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 077 916
Kokku	3 094 120

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	583450	87.48%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	83470	12.52%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7371000
Faks	+372 7371010
E-posti aadress	estiko@estiko.ee
Veebilehe aadress	www.estiko.ee